

Datum vergadering:	Donderdag 22 Juni 2023
Agendapunt:	11
Onderwerp:	Voorstel tot het Beleidsplan Wonen Gemeente Sluis 2023 – 2032 en de Huisvestingsverordening Gemeente Sluis 2023 – Wijzing en Aanscherping Voorwaarden Tweede Woning Gebruik
Ingediend door:	Sluis Lokaal, VVD

De raad van de gemeente Sluis,

Gelezen het raadsvoorstel (met het daarbij behorende zienswijzen) alswel rekening houdend met de inspraakreacties.

Constaterende dat:

- “het beleidsplan” de nodige punten niet goed heeft geregeld; Het is bijvoorbeeld alleen toegestaan om als eigenaar en diens huishouden de tweede woning te gebruiken;

Overwegende dat:

- met de omschrijving “huishouden van de woningeigenaar” er een onzekerheid ontstaat of overige kinderen/ouders/broer/zus/x nog gebruik zou kunnen maken van de woning. Veel tweede woningen zijn “voor de familie” gekocht en zodoende worden deze jarenlang zo gebruikt. Met de definitie “huishouden van woningeigenaar” doet men veel families te kort en is men als gemeente onrechtvaardig. Gaat bijvoorbeeld een kind studeren, dan mag deze niet mee op vakantie met zijn/haar/x ouder? En is dit de gemeente die wij willen zijn, is dit eerlijk, is dit gastvrijheid, is dit vriendelijk en is dit menselijk om de definitie zo vast te zetten? Daarom punt 1 van “Besluit”.

Constaterende dat:

- er geen duidelijke legalisatie plaats vind van oude gevallen (<2015) inzake recreatieve verhuur, waarbij de mensen volledig ten goeder trouw hebben gehandeld op advies van de Gemeente Sluis zelf;
- er lokale burgers/ondernemers woon achtend in de Gemeente zijn die in overleg en met medeweten van de Gemeente Sluis hun pensioenvoorziening hebben in de vorm van recreatief te verhuren tweede woningen;
- de Gemeente Sluis willens en wetens tot na 2015 bij navraag of panden recreatief verhuurd mogen worden in de kern en welke stappen men hiervoor zou moeten zetten, men als antwoord gaf dat men voor de Gemeente Sluis geen actie hoeft te ondernemen, maar zich wel in verbinding dient te stellen met SaBeWa om (toeristen)belasting(en) te betalen;
- meerdere partijen dit (onder ede) kunnen bevestigen dat dit tot na 2015 eerder regel dan uitzondering was in de gemeente Sluis;
- waarbij de Gemeente Sluis zelfs een actieve rol van benaderen heeft gehad om na te vragen of de woningen alleen tweede woning was en/of deze ook recreatief verhuurd werd;
- dit onderschreven werd door meerdere sprekers, waaronder bij de inspraak van de fam. Desmet/Verougstraete zelfs schriftelijk bewijs naar boven kwam;

**Dit amendement is aangenomen/verworpen/ingetrokken
met stemmen voor en stemmen tegen.**

De raad van de gemeente Sluis

De griffier,

De voorzitter,

mr. P.T.G. Claeijs

mr. M.M.D. Vermue

Overwegende dat:

- deze gemeente op vlak van recreatieve verhuur met het bovenstaande in gedachten nemend:
 - waaronder actief benaderen van tweede woningeigenaren
 - de gemeente expliciet aangaf dat men kan/mag verhuren en;
 - dit beleid tot ver na 2015 heeft plaats gevonden

eigenlijk actief aan het gedogen is geweest. Wetende dat dit plaats heeft gevonden, zou de meest logische keuze zijn om als BEHOORLIJK BESTUUR, deze woningen te legaliseren met een minimaal vereiste van bewijslast (lees aantoonbaar huurcontract/toeristenbelastingafdracht). Het risico hierbij is wel dat er een precedentwerking optreedt en er juridische zaken kunnen komen van woningeigenaren die na 2015 met toestemming van de gemeente hebben verhuurd. Dit risico is het overwegen waard, immers heeft de gemeente Gefaald in haar voorlichting. Men kan beargumenteren dat men in ruime mate een onderzoekplicht had als burger die een woning het jaar rond zou willen verhuren, echter de enige partij die men hiervoor kon benaderen was de gemeente Sluis, welk tot ver na 2015 mensen expliciet geïnformeerd heeft dat men mag verhuren. Meenemend in de overweging dat verschillende partijen deze handelswijze kunnen bevestigen is het niet meer dan een vorm van BEHOORLIJK BESTUUR om als gemeente deze gevallen ruimhartig te accepteren, want de gemeente heeft in zijn informatieplicht gefaald. Neem niet weg dat dit geen vrijbrief zal zijn, aan legalisatie kunnen er wel eisen voor Leefbaarheid gesteld worden; een kader wat nu nog ontbreekt in dit beleidsplan. Het coalitieakkoord gelezen te hebben, staat maatwerk en legalisatie van deze kleine groep het coalitieakkoord zelf niet in de weg. Daarom punt 2 van "Besluit"

Constaterende dat:

- er niks van de kwaliteitseisen van het "Kader toeristische Verhuur" wordt over genomen;

Overwegende dat:

- het ontbreken van goede kwaliteitseisen "Kader toeristische Verhuur" overlast zou kunnen veroorzaken;
- er een verschil tussen incidentele verhuur is en structurele verhuur
- wij in het verleden al een set goede en strenge kwaliteitseisen hebben vastgesteld

Daarom punt 3&4 van "Besluit".

Besluit:

Binnen het “beleidsplan wonen” en de benodigde documentatie de volgende wijzigingen door te voeren:

Wijziging Voorwaarden Tweede Woning Gebruik:

- 1) Voorwaarden bij gebruik van een tweede woning worden aangepast, zodat gebruik van 1^e-graads familie is toegestaan, mits er geen vergoeding tegenover staat. Wordt er enige vergoeding gerekend (niet beperkt door geldelijke vergoedingen, dus ook materialistisch of in natura), dan valt het gebruik onder recreatieve verhuur.
- 2) Alle woningen die **VOOR** 2015 aantoonbaar verhuurd werden (toeristenbelasting heeft afgedragen en/of een verhuurcontract van voor 2015 hebben), worden op basis van BEHOORLIJK BESTUUR gelegaliseerd, mits deze sindsdien niet van eigenaar veranderd zijn. Hierbij worden wel de volgende kwaliteitsnormen gesteld op basis van het kader van 2022:
 - a) Over de inkomsten wordt toeristenbelasting afgedragen en een sluitend nachtregister wordt bijgehouden op basis van de Verordening toeristenbelasting;
 - b) De locatie voldoet aan alle geldende eisen op het gebied van brandveiligheid en hygiëne, die de wet aan verhuurlocaties (logies) stelt;
 - c) Er wordt verhuurd aan een maximaal aantal personen dat past bij een woonbestemming. Dat legt de gemeente uit als zijnde verhuur aan een gezin of verhuur aan een groep met de volgende eisen aan de woonruimte:
 - i) Er dient een bvo te zijn van minimaal 15m² per persoon;
 - ii) Minimaal één toilet per 60m² bvo;
 - iii) Minimaal één douche per 90m² bvo;
 - iv) Maximaal 6 personen bij <200m² bvo
 - v) Maximaal 8 personen bij >200m² bvo
 - d) Bij verhuur aan meer dan 4 personen, dient zorg te dragen voor extra parkeerplaats op eigen terrein.
 - e) De verhuur dient geen overlast te geven in het woon- en leefklimaat van omwonenden. Daartoe draagt de verhuurder zorg voor:
 - i) Een aanspreekpunt dat gedurende de volledige verhuurperiode 24 uur per dag bereikbaar is en binnen 45 minuten ter plaatse kan zijn;
 - ii) Het voorkomen van hinder als gevolg van geur, geluid, dieren, afval, tijdelijke bezoekers of andersoortige overlast;
 - iii) Het voorkomen van overlast door vervuiling en/of verwaarlozing.
- 3) Woningen VANAF 2015 blijven gebonden aan het **aantal dagen** genoemd in dit beleidsplan, tenzij men met zwaarwegend bewijslast komt. Men zal voor deze incidentele verhuur zich moeten houden aan de over te nemen kwaliteitsnorm uitgangspunt 2; (incidentele) toeristische verhuur uit het kader toeristische verhuur 2022.
- 4) Bij (nieuwe aanvragen voor) structurele recreatieve verhuur, nieuwbouw, nieuwplaatsing van verhuurbare recreatieobjecten, etc. op het grondgebied van de Gemeente Sluis dient men te voldoen aan de gestelde en over te nemen kwaliteitsnormen “uitgangspunt 3 structurele toeristische verhuur” uit het kader toeristische verhuur 2022.

Ondertekening namens indiener(s):

Sluis Lokaal, VVD